QORTI CIVILI - PRIM'AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

IMHALLEF

ONOR. DR JOANNE VELLA CUSCHIERI
B.A., MAG. JUR. (EUR. LAW.), LL.D.

Illum l-Erbgha 28 ta' Gunju, 2023

Kawza Numru: 1
Rikors Guramentat Numru:- 284/2021 JVC

Christopher Sella [K.I. Nru. 1130(L)] f'isem u ghan-nom ta' **Maria Dolores Sella** [K.I. nru. 6667649(M)]

u

Maria Anna Moglia
[K.I. nru 0133552(M)]

vs

Albert Said
[K.I. Nru. 0381370(M)]

u

L-Avukat tal-Istat

Il-Qorti,

Rat ir-rikors fejn ir-rikorrenti Christopher Sella f'isem u ghan-nom ta' Maria Dolores Sella, u Maria Anna Moglia talbu kif isegwi:

1. 'Ir-rikorrenti huma s-sidien tal-proprjeta' 12, Flat 2, "Marie", Triq l-Ghollieq, St. Venera. **(Dok.A')**

2. Ir-rikorrenti jikru dan il-fond lill-intimat Albert Said li jzomm il-fond b'kirja protetta taht il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, li bl-operat tal-Att X tal-2009 u tal-Artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta, tintitola lis-sidien rikorrenti jircievu kera fis-somma ta' sitt mija tmienja u disghin Euro u tnejn u tmenin centezmu (698.82c) fis-sena, liema rata tista' biss tizdied biss kull tlett snin u limitatament skont l-indici tal-inflazzjoni provduti mill-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

3. Il-protezzjoni li jgawdi minnha l-inkwilin tinkludi provvedimenti fil-ligi li jcahhdu lis-sidien rikorrenti milli jiehdu l-pussess lura tal-proprjeta', b'dana li huma sfurzati jibqghu jaccettaw rilokazzjoni wara rilokazzjoni tal-kirja-b'mod perpetwu – b'massimu ta' kera li tizdied biss limitatament kif ipprovdut mill-Artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Il-kera percepita llum, u anke qabel l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, hija baxxa ferm u 'l boghod minn dak li r-rikorrenti setghu u jistghu jiksbu fis-suq miftuh, kieku ma hemmx il-ligi li tipprevjeni dan.

4. Il-protezzjoni moghtija lill-inkwilin bid-dispozizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, tal-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta, u l-Att X tal-2009, jikkreaw zbilanc qawwi u nuqqas ta' proprozjonalita' bejn id-drittijiet tas-sidien (ir-rikorrenti) u dawk ta' l-inkwilin (l-intimat Albert Spiteri), stante li l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm oghla minn dak stabbilit fil-ligi u ghalhekk tali zbilanc jilledi l-jeddijiet tar-rikorrenti kemm taht l-Artikolu 1 tal-Protokol nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja, u kif ukoll l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Dan l-istat ta' fatt kien fis-sehh kemm qabel l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, u kif ukoll wara, u ghadu fis-sehh sal-lum.

5. Il-livell baxx ta' kera, l-istat tal-incertezza tal-possibilita' tat-tehid lura ta' proprjeta', in-nuqqas ta' salvagwardji procedurali, iz-zieda fil-livell tal-ghejxien f'Malta f'dawk l-ahhar decimi u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini kkreaw piz eccessiv fuq ir-rikorrenti.

6. Ir-rikorrenti m'ghandhomx rimedju effettiv ai termini tal-htigijiet tal-Konvenzjoni Ewropea, stante l-fatt li huma ma jistghux izidu l-kera b'mod ekwu u gust skont il-valur tas-suq illum u anke minhabba li effettivament jistghu biss jircievu dak l-ammont kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

7. Dawn id-dispozizzjonijiet ta' kontroll tal-kirja huma interferenza mhux gustifikata fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, u b'hekk jilledu l-jeddijiet tar-rikorrenti kif sanciti mill-Artikolu 1 tal-protokol

Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

8. Din il-Qorti kif ukoll il-Qorti Kostituzzjonali u l-Qorti Ewropea pronunzjaw ruhhom dwar din il-materja diversi drabi. F'din il-kawza l-esponenti qeghdin jaghmlu s-solita talba ghall-kumpens biex jigu rimedjati l-lezjonijiet passati. Issir riferenza ghal dak li ntqal fil-kaz tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet ta' Portanier vs Malta (App No. 55747/16), li dderigiet il-qrati Maltin jaghtu rimedju verament effettiv, bla ma s-sidien ikollhom ghalfejn jaghmlu proceduri dupplici biex jottjenu solljev ghal-jeddijiet taghhom. Dan, anke fid-dawl tal-fatt li fl-istess kaz intqal illi hlas ta' kumpens jista' ma jkunx bizzejjed biex jindirizza vjolazzjoni taht il-Konvenzjoni.

Ghaldaqstant, jghidu l-intimati 'l ghaliex ma ghandhiex din l-Onorabbli Qorti joghgobha, salv kull dikjarazzjoni jew ordni ohra mehtiega:

1. Tiddikjara illi ghar-ragunijiet fuq spjegati, u ghal dawk li se jirrizultaw fil-provi, illi l-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, l-emendi tal-Att X tal-2009, u senjatament l-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16, jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Artikolu 1 tal-Protokol nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja, u kif ukoll fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

2. Tiddikjara konsegwentement illi, il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, l-emendi tal-Att X tal-2009, u senjatament l-artikolu 1531 C tal-Kapitolu 16 huma null u bla effett, erga omnes, jew inkella fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet.

3. Taghti dawk ir-rimedji kollha meqjusa xierqa;

4. Tiddikjara illi b'konsegwenza tat-talbiet precedenti, l-intimat Albert Said ma jistax jistrieh izjed fuq id-dispozizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2019 u tal-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta biex tissokta fil-kirja;

5. Tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-Istat responsabbli ghad-danni sofferti mir-rikorrenti minhabba t-telf ta' kontroll, uzu u t-tgawdija tal-proprjeta' de quo, u l-kumpens dovut lilhom, u tillikwida l-kumpens/d-danni li ghandhom jithallsu lir-rikorrrenti, u tordna lill-Avukat tal-Istat ihallas dik is-somma hekk likwidata;

6. Taghti kull rimedju u/jew provvediment iehor mehtieg.

   Bl-imghax legali fejn applikabbli, bl-ispejjez kontra l-intimati.'.

Rat ir-risposta ta' l-Avukat ta' l-Istat li taqra kif isegwi:

> 'Illi l-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens illi bit-thaddim tad-dispozizzjonijiet tal-Kapitolu 69 u 16 tal-Ligijiet ta' Malta, qed jigu miksura fil-konfront taghhom, d-drittijiet issalvagwardjati permezz tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u kif ukoll tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u dan billi qieghdin jigu mcahhda mit-tgawdija tal-proprjeta' "12, Flt 2 Marie, Triq l-Ghollieq, St.Venera", u dan minghajr ma qed jinghataw kumpens adegwat;

Illi l-esponenti jikkontesta l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrenti *stante* li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan ghar-ragunijiet segwenti li qeghdin jinghataw minghajr pregudizzju ghal xulxin:

1. Illi **in linea preliminari**, ir-rikorrenti ma jistawx jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma saru s-sidien tal-proprjeta' in kwistjoni u cioe qabel l-2016. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost ir-rikorrenti ghandhom jindikaw b'mod konkret meta bdiet ir-relazzjoni lokatizzja tal-intimat Said;

2. Illi prelimarjament u in kwantu l-azzjoni hija ibbazata fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, it-talba tar-rikorrenti hija irrecevibbli fit-termini tal-artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni *stante* illi l-Kap.69 tal-Ligijiet ta' Malta kien fis-sehh qabel Marzu tal-1962 u ghaldaqstant din il-Ligi ma tistax tkun soggetta ghall-applikazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

3. Illi in linea preliminari wkoll, l-esponenti jecepixxi n-nuqqas ta' applikabilita' tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni stante li fil-kaz odjern ma hemm l-ebda tehid forzuz ta;-proprjeta';

4. Subordinament u **minghajr pregudizzju ghas-suespost u fil-mertu** l-esponent jopponi t-talbiet avvanzati fir-rikors promotur u jirrileva illi ma sehh l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront tar-rikorrenti u dan ghas-segwenti motivi li qeghdin jigu avvanzati minghajr pregudizzju ghal xulxin;

5. Illi **b'referenza lejn l-ewwel u t-tieni talba**, ma hemm l-ebda ksur tal-**artikolu 37** tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem *stante* li taht il-Ligijiet tal-kera ma jsehhx 'tehid forzuz' jew obbligatorju tal-proprjeta' izda kontroll biss tal-uzu taghha fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni;

6. Illi dak li gara fil-kaz odjern huwa li l-Istat tramite il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta irregolarizza sitwazzjoni ta' natura socjali fl-ambitu tal-gid komuni b'dana pero' li baqghu impregudikati d-drittijiet tas-sid qua proprjetarju tal-fondi;

7. Illi l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgha fl-apprezzament ta' htigijiet socjali tal-pajjiz u fl-ghazla tal-mizuri li ghandhom jittiehdu sabiex jigu ndirizzati dawk il-htigijiet socjali, specjalment f'kazijiet fejn dawk il-mizuri huma tali li jikkontrollaw l-uzu tal-proprjeta' u mhux li jcahhdu lis-sid mill-proprjeta';

8. Illi tali diskrezzjoni tal-legislatur m'ghandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament minghajr bazi ragjonevoli. Kif spjegat fis-suespost l-esponent jishaq fil-kaz odjern hemm bazi ragjonevoli li tiggustifika l-promulgazzjoni tal-legislazzjoni li tinsab taht skrutinju fil-kawza odjerna;

9. Illi jsegwi ghahekk, fl-umli fehma tal-esponenti, li fil-kaz odjern din l-Onorabbli Qorti m'ghandiex tevalwa din il-Ligi fil-kuntest principalment ta' spekulazzjoni tal-

proprjeta' imma ghandha tiskrutinja u tapplika l-Ligi fil-qafas aktar wiesgha u cioe' l-aspett tal-proporzjonalita' fid-dawl tar-realta' ekonomika socjali tal-pajjiz in generali;

10. Ulterjorment jigi rilevat illi fi kwalunkwe kaz l-**Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll** ma jikkoncedi ebda dritt li xi hadd jircievi profitt. Inoltre, fil-kaz odjern mill-aspett tal-proporzjonalita' l-Ligi ghandha tigi applikata f'sens wiesgha u cioe' fid-dawl tar-realta' ekonomika u socjali tal-pajjiz in generali u mhux sempliciment a bazi ta' konsiderazzjonijiet ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' in kwistjoni;

11. **Illi b'referenza lejn dawk li jitolbu r-rikorrenti u cioe' li din l-Onorabbli Qorti tiddikjara li l-Kapijiet 69 u 16 huma nulli erga omnes, illi l-kawza odjerna tikkoncerna lir-rikorrenti biss u ghaldaqstant l-Onorabbli Qorti ghandha taghti l-gudizzju taghha fuq il-bazi tal-fattispecje ta' dan il-kaz u fil-konfront biss tal-partijiet ta' din il-kawza;**

12. Illi **b'referenza lejn it-tielet, ir-raba', l-hames u s-sitt talba** dawn ghandom jigu michuda stante li ma hemmx lezjoni;

13. Illi dejjem minghajr pregudizzju ghas-suespost, *dato ma non concesso* li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jigi kkontestat **ta' min isemmi li l-legizlatur permezz tal-Att XXIV of 2021, introduca rimedju ghas-sidien, inkluz sabiex tigi aggustata l-kirja mhallsa li tindirizza wkoll kwistjonijiet ta' proporzjonalita';**

14. Illi di piu' l-esponent jirrileva li fic-cirkostanzi tal-kaz odjern, dikjarazzjoni ta' ksur hija sufficjenti u ma hemmx lok ghal rimedji ohra mitluba mir-rikorrenti.

15. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost u ghall-kull kwalunkwe kaz, ormai gie stabbilit fil-gurisprudenza taghna li Qrati ta' gurisdizzjoni Kostituzzjonali ma ghandhomx il-kompetenza li jordnaw l-izgumbrament ta' l-inkwilin, u dan ghaliex, fost diversi ragunijiet l-ordinament guridiku nostran ikkonferixxa tali kompetenza lil organu guridiku iehor;

16. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ghaldaqstant fid-dawl tas-suespost ma hemm l-ebda lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u din l-Onorabbli Qorti ghandha tichad l-allegazzjonijiet u t-talbiet kollha bhala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti.'.

Rat ir-risposta tal-intimat Albert Said li taqra kif isegwi:

1. 'Illi t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda in toto stante li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan ghas-segwenti ragunijiet li qed jigu hawn elenkati minghajr pregudizzju ghal xulxin;

2. Illi l-esponent dejjem mexa skond id-dizposizzjonijiet tal-ligi, anzi addirittura huwa l-inkwilin idoneu ai termini tal-ligi, sahansitra rikonoxxut wkoll mir-rikorrenti, qatt ma kiser il-kundizzjonijiet tal-kiri jew tal-ligi, u dejjem hallas il-kera fil-hin. Ghaldaqstant, l-intimat ma ghandu isofri l-ebda

konsegwenzi ta' dan u lanqas m'ghandu jigi kkundannat responsabbli ghad-danni. Konsegwentement, l-intimat lanqas ma ghandu jinzamm responsabbli sabiex ihallas xi kumpens bhala danni jew sahansitra li jizgumbrawh mill-fond de quo u konsegwentement jitlef l-unika saqaf fuq rasu;

3. Illi ghandu wkoll jinghad, illi l-esponent ghamel diversi xoghlijiet u benefikati fl-imsemmi fond, kif ser jirrizulta fil-mori u s-smiegh tal-kawza, u dan ghandu wkoll jittiehed in konsiderazzjoni meta din l-Onorabbli Qorti, tevalwa l-valur lokatizzju tal-istess fond;

4. Illi l-esponent qieghed igawdi d-drittijiet tieghu fuq il-proprjeta' de quo b'titolu ta' lokazzjoni kif permessi skont il-ligi u fl-ammont ta' kera kif stabbilita' taht il-ligijiet tal-kera u ghalhekk mhux qed jippregudika d-drittijiet tar-rikorrenti. Oltre dan, permezz tal-artikolu 1531C tal-Kodici Civili nholoq mekkanizmu ta' awment fil-kera li permezz tieghu l-kera tizdied kull tliet snin b'mod proporzjonali ghall-mod li bih ikun zdied l-indici tal-inflazzjoni;

5. Illi l-esponent igawdi mill-protezzjoni tal-ligi, u kif inhu ben saput, ma ghamel l-ebda ligijiet u per konsegwenza ma ghadux jinstab hati ta' ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, kif minnhom allegat, u lanqas konsegwentement ma ghandu ibati ebda konsegwenzi, jew jigi ddikjarat responsabbli ghal xi danni, wisq anqas jigi kkundannat ihallas kumpens, jew adirittura jsofri xi spejjez kif mitlub fir-rikors promotur;

6. Illi m'hemm l-ebda vjolazzjoni ta' drittijiet u libertajiet fundamentali tal-Bniedem u ebda ksur tal-Kostituzzjoni ta'

Malta da parti tal-intimat, fis-sens li l-kera li tithallas minnu hija skond il-ligi vigenti u ragjonevolment adekwata fil-kuntest u proporzjonata meta kkomparata mal-fond de quo;

7. Illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli fil-kaz odjern minhabba l-kirja mertu ta' dan il-kaz hija mharsa bil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta liema ligi dahlet fis-sehh fid-19 ta' Gunju 1931 u dan skont ma jipprovdi l-artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni, "Ebda haga fl-Artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma ghandha tolqot il-hdim ta' xi ligi fis-sehh minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi ligi maghmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi ligi fis-sehh minnufih qabel dik id-data (jew xi ligi li minn zmien ghal zmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)...";

8. Illi barra minn hekk, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa improponibbli wkoll ghaliex dan l-artikolu japplika biss f'kaz ta' tehid forzuz tal-proprjeta'. Sabiex wiehed jista' jitkellem dwar tehid forzuz jew obbligatorju, persuna trid tigi zvestita jew spussessata minn kull dritt li ghandha fuq dik il-proprjeta'. Huwa evidenti li fil-kaz odjern, tali zvestiment ma sarx u dan peress li bil-kirja r-rikorrenti ma tilfux ghal kollox il-jeddijiet taghhom fuq il-fond in kwistjoni u ghalhekk dan il-kaz ma jammontax ghal deprivazzjoni totali tal-proprjeta'.

9. Ill safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jirrileva li skont il-proviso tal-istess artikolu, l-Istat ghandu kull jedd li jghaddi dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta' skont l-interess generali.

Anki skont il-gurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgha sabiex jidentifika x'inhu mehtieg fl-interess generali u x'mizuri ghandhom jittiehdu sabiex jigu indirizzati dawk il-htigijiet socjali. Il-ligijiet li qed jilmentaw minnhom ir-rikorrenti huma mahsuba sabiex jipprotegu persuni milli jigu mkeccija mid-dar ta' abitazzjoni taghhom f'gheluq it-terminu koncess lilhom fil-kuntratt tal-kiri. B'hekk dawn l-artikoli zgur li ma jistghux jigu kklassifikati bhala mhux legittimi jew mhux fl-interess generali u l-intimat jara li dawn l-artikoli assolutament m'ghandhomx jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;

10. Illi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll ma jikkoncedi ebda dritt li xi hadd jircievi profitt. Allura, fil-kuntest ta' proprjeta' li qed isservi ghall-finijiet ta' social housing, zgur li ma jistax jigi kkontemplat xi dritt simili;

11. Illi f'cirkostanzi bhal dawn jezisti interess generali legittimu, ma tistax tpoggi fl-istess keffa l-valur tal-proprjeta' fis-suq hieles ma' dak il-valur li wiehed ghandu jhallas fil-kuntest ta' social housing. L-ghan wara dawn il-ligijiet huwa li jipprovdu ghall-interess generali u cioe' li jipprovdu dar ta' abitazzjoni. Huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-gurisprudenza taghha fosthom fil-kaz ta' '**Amato Gauci vs Malta'** rrikonoxxiet li *"State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable."* Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza taghha ricenti fl-ismijiet **'Ian Peter Ellis pro et noe vs Maggur Alfred Cassar Reynaud et '** tas-27 ta' Jannar 2017 qalet hekk: "Huwa pacifiku li fejn tidhol il-materja ta'

Akkomodazzjoni socjali l-Istati membri ghandhom margini wiesa' ta' apprezzament u, sakemm il-mizuri jkunu legittimi, l-ghan socjali ghandu jwassal ghal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizzju ta' fond fis-suq hieles";

12. Illi ghaldaqstant, jekk fil-kaz odjern kien hemm tnaqqis fil-kera dovuta lir-rikorrenti meta mqabbla mal-valur lokatizzju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilancjat bil-margini wiesgha tal-Istat li jillegizla fil-kuntest ta' mizuri socjali fosthom fil-qasam tad-djar. Ma hemm l-ebda dubju li kieku kellu jigi applikat il-prezz tal-kirjiet fis-suq ugwalment u fuq l-istess binarju ghall-binjiet kollha, kemm dawk fl-ambitu tal-qafas socjali u anke fl-ambitu ta' dawk li mhumiex, allura r-rizultat ikun li tinholoq krizi li tghabbi lil hafna familji b'pizijiet li ma jifilhux ghalihom;

13. Illi jekk ir-rikorrenti qed jilmentaw li qed jigi pregudikat minhabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni, dan ma jistax jigi rrimedjat bit-tnehhija tal-Artikoli tal-Kap. 69 jew tal-Att X tal-2009 jew bl-izgumbrament tal-okkupant. Dan qed jinghad ghaliex ma jkunx jaghmel sens li wiehed jaghraf l-iskop, il-htiega u l-legittimita' tal-mizuri msemmija biex imbaghad jinnewtralizzahom billi jaghmilhom inapplikabbli bl-izgumbrament tal-okkupanti;

14. Illi t-talba tar-rikorrenti biex din l-Onorabbli Qorti tiddikkjara li l-intimat ma jistghax jibqa' jistrieh fuq id-dispozizzjonijiet ta' Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, l-Att X tal-2009 u l-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta, ghandha tigi michuda in toto stante ghall-fatt illi gia

ladarba din l-onorabbli Qorti tiehu in konsiderazzjoni il-fatt li joghgobha tordna kumpens u tillikkwida d-danni ai termini tal-ligi hekk kif rikjest mir-rikorrenti fir-rikors promotur, tali likwidazzjoni tad-danni tkun inkludiet wkoll il-possibilita' tar-ripresa tal-fond de quo. Ghaldaqstant, l-istess rikorrenti jkunu gew kumpensati b'mod ragonevoli minhabba din ir-raguni wkoll, tant li l-istess Qorti tkun holqot bilanc bejn il-ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti u l-kumpens adegwat li jkun inghata lilhom;

15. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, ma hemm l-ebda certezza illi li kieku l-fond de quo ma kienx suggett ghad-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, tali fond kien ser ikun mikri fis-suq liberu ghal dawn l-ghexieren ta' snin minghajr interruzzjoni. Konsegwentament din l-Onorabbli Qorti ghandha tiehu in konsiderazzjoni dan il-fatt fl-eventwalita' li joghgobha tordna kumpens u tillikkwida d-danni ai termini tal-ligi hekk kif rikjest mir-rikorrenti fir-rikors promotur;

16. Illi tajjeb li jinghad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera, u cioe' tal-Att X tal-2009, dahlu fis-sehh wara konsultazzjoni vasta fejn giet ukoll ippubblikata l-White Paper li ggib l-isem: "Ligijiet tal-Kera: Il-htiega ta' Riforma" f'Gunju tal-2008 u dan kollu qed jinghad sabiex jintwera li l-emendi ricenti dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu izda saru wara konsultazzjoni serja u intensa u wara li nhass il-polz tal-poplu u tal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istitut;

17. Illi, bix-xieraq jigi sottolineat li dan il-fond gie mikri bi qbil bejn ir-rikorrenti u l-inkwilin u hadd ma impona fuq ir-rikorrenti li dan il-fond irid jinkera bilfors. Ma jirrizulta

minn imkien li kien hemm xi theddida imminenti u attwali li sfurzathom li jaghtu dan il-fond b'kiri (vide **Frances Montanaro et vs Avukat Generali et,** deciz nhar it-13 ta' April 2018 mill- Qorti Kostituzzjonali);

18. Illi din hija l-unika residenza tal-eccipjenti li huwa persuna ta' certa eta' u li ghandu jkollu s-serhan tal-mohh li mhux ser jigi zgumbrat minn daru li ilhu jokkupa ghal dawn l-ahhar ghexieren ta' snin u f'dan ir-rigward irid jittiehed kont tal-fatt illi l-*hardship* li jista' jsofri l-intimat huwa ferm akbar minn dak li talvolta jistghu jsofru r-rikorrenti;

19. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, jekk hemm xi ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, dan huwa pjuttost fil-konfront tal-intimat, li qed tigi pperikolata l-aspettativa legittima tieghu li jkompli jikri il-fond de quo minghajr ebda xkiel ingust u kontra il-ligi anke meta l-istess intimat m'ghandux alternattivi sabiex jipprovdi ghall-akkomodazzjoni alternattiva;

20. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, ghandu jkun l-Istat li jerfa' r-responsabbilta' tal-prezz finanzjarju ta' ligi li dahhal l-Istat stess u mhux l-intimat. Jekk it-talbiet attrici jintlaqghu, l-intimat esponent ser igarrab piz finanzjarju enormi *(hardship)* liema piz ma ghandux jerfghu hu izda tali piz ghandu jigi merfugh mill-Istat b'mizuri socjali adekwati;

21. Salv eccezzjonijiet ulterjuri li jistghu jigu trattati fil-mori tal-kawza;

Ghaldaqstant, ghal dawn ir-ragunijet l-intimat jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bhala infondati fil-fatt u fid-dritt gialadarna r-rikorrenti ma sofrew l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fundamentali. U dan bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti.'.

Rat l-affidavits, xhieda, kopja ta' prokura, dikjarazzjoni *causa mortis* u immissjoni fil-pussess, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tas-7 ta' Lulju, 2021 Dr Carlos Bugeja ghar-rikorrenti talab in-nomina ta' Perit Tekniku sabiex jivvaluta l-valur lokatizzju tal-fond 12, Flat 2 fi Triq l-Ghollieq, Santa Venera mis-sena 1994 u kull hames snin sal-31 ta' Mejju, 2021 u rat li l-kontropartijiet rrimettew ruhhom salv ghall-ispejjez u rat li l-Qorti laqghet it-talba u nnominat lil Perit Joseph Grech;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Joseph Grech intavolat fl-atti nhar id-29 ta' Ottubru, 2021 u mahluf nhar il-11 ta' Mejju, 2022 u jinsab fl-atti a fol. 38 et seq tal-process;

Rat illi fil-verbal datat 11 ta' Ottubru, 2022 ir-rikors gie differit ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' lill-partijiet jaghmlu sottomissjonijiet bil-miktub f'termini mposti fuqhom

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet esebiti fl-atti;

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat:

<u>Fatti fil-qosor:</u>

Illi l-fatti fil-qosor fil-kaz odjern jikkonsistu kif isegwi:

1. Illi r-rikorrenti Maria Dolores Sella u ohta r-rikorrenti Maria Anna Moglia jippremettu li huma l-proprjetarji tal-fond bin-numru 12, Flat 2, 'Marie' fi Triq l-Ghollieq, Santa Venera liema fond kien gie ghandhom mill-wirt u successjoni ta' missierhom Alfonso Maria maghruf bhala Effie Caruana li gie nieqes fit-23 ta' Ottubru, 2015.

   Ir-rikorrenti prezentaw kopja tad-dikjarazzjoni *causa mortis* li saret fuq il-beni ta' missierhom Effie Caruana datata 1 ta' Settembru, 2016 fl-atti tan-Nutar Pamela Mifsud Bonnici (fol. 8) minn fejn jirrizulta li l-fond in kwistjoni gie deskritt bil-mod segwenti:

   '9. Il-flat immarkat bin-numru mhux ufficcjali wiehed (1), u maghruf bl-isem "Marie", formanti parti minn blokk ta' flats bin-numru tnax (12), u minghajr isem, fi Triq l-Ghollieq, Santa Venera, inkluz is-sehem pro rata tieghu mill-partijiet komuni ta' l-imsemmi blokk flats; bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tieghu; dan il-flat jinsab mikri taht kirja residenzjali antika u protetta; tal-valur ta' mitt elef euro (€100,000);'.

2. Illi jirrizulta li l-fond kien inkera mill-antekawza tar-rikorrenti fis-sena elf disgha mija erbgha u disghin (1994) versu l-kera ta' tlett mitt lira tal-munita l-antika (Lm300) fis-sena ekwivalenti ghas-somma ta' sitt mija tmienja u disghin Ewro u wiehed u tmenin centezmu (€698.81) pagabbli kull sitt xhur. L-intimat Albert Said ghadu jirrisjedi u jokkupa l-fond sallum b'titolu ta' kera.

3. Ir-rikorrenti procedew bil-kawza odjerna fejn qeghdin jilmentaw u nfatti talbu dikjarazzjoni fis-sens li l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, l-emendi tal-Att X tal-2009 u senjatament l-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta jivvjolaw id-drittijiet fundamentali taghhom kif sanciti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u kif ukoll l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Talbu wkoll li jigi dikjarat li l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, l-emendi tal-Att X tal-2009 u senjatament l-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta huma nulli u bla effett erga omnes jew inkella fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet. Ir-rikorrenti talbu wkoll li l-Qorti taghti dawk ir-rimedji kollha meqjusa xierqa. Talbu wkoll li jigi dikjarat li b'konsegwenza tat-talbiet precedenti, l-intimat Said ma jistax jistrieh aktar fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009 u tal-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 biex jissokta fil-kirja. Ir-rikorrenti talbu wkoll li jigi dikjarat li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghad-danni sofferti mir-rikorrenti minhabba t-telf ta' kontroll, uzu u t-tgawdija tal-proprjeta' de quo, u l-kumpens dovut lilhom u tillikwida l-kumpens/danni li ghandhom jithallsu lir-rikorrenti u tordna lill-Avukat tal-Istat ihallas dik is-somma hekk likwidata. Finalment talbu li l-Qorti taghti kull rimedju u/jew provvediment iehor mehtieg.

<u>Rapport tal-Perit Tekniku Joseph Grech:</u>

Illi permezz ta' digriet tas-7 ta' Lulju, 2021 a fol. 27 tal-process din il-Qorti nnominat lill-Perit Tekniku Joseph Grech sabiex jivvaluta l-valur lokatizzju tal-fond bin-numru bin-numru 12, Flat 2, 'Marie' fi Triq l-Ghollieq, Santa Venera mis-sena 1994 u kull hames snin sal-31 ta' Mejju, 2021.

Ir-rapport tal-Perit Tekniku Grech gie esebit fl-atti nhar id-29 ta' Ottubru, 2021 u mahluf mill-istess Perit nhar il-11 ta' Mejju, 2022 u jinsab esebit a fol. 38 et seq tal-process. Il-Perit Tekniku fir-rapport jaghti deskrizzjoni tal-proprjeta', jaghmel diversi kunsiderazzjonijiet u sussegwentement jghaddi sabiex jaghti l-valur tal-proprjeta' fis-suq u l-valur lokatizju tal-istess.

Il-Perit Tekniku jiddikjara li bhala valur tal-proprjeta' mertu tal-kawza fis-sena 2021, fis-suq liberu huwa dak ta' mija hamsa u tmenin elf Ewro (€185,000). Ikompli li l-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni mis-sena 1994 fuq intervalli ta' hames snin sas-sena 2021 gie stmat bil-mod segwenti:

Sena	**Valur fis-Suq**	**Yield**	**Valur Lokatizju (annwali)**
1994	€39,000	2.50%	€975
1999	€53,000	2.75%	€1,458
2004	€90,000	2.75%	€2,475
2009	€94,000	3.00%	€2,820
2014	€110,000	3.00%	€3,300
2019	€180,000	3.25%	€5,850
2021	€185,000	3.00%	€5,550

Il-Perit Tekniku spjega li biex wasal ghall-valur lokatizzju tal-fond in kwistjoni ghas-snin precedenti huwa ghamel uzu fuq 'property price index' mahrug mill-Bank Centrali ta' Malta kif ukoll aggustati skont valuri ta' proprjetajiet mibjughin fiz-zona. Spjega wkoll li l-valur lokatizzju gie stabbilit bhala persentagg fuq il-

valur fis-suq u r-rata applikata kienet dik indikata fit-tabella bhala 'Yield'.

Rat li hadd mill-partijiet ma ressaq domandi in eskussjoni jew talab in-nomina ta' periti perizjuri.

<u>It-tieni u t-tielet eccezzjoni preliminari tal-intimat Avukat tal-Istat u s-seba' u t-tmien eccezzjoni tal-intimat Said:</u>

Illi l-intimat Avukat tal-Istat fit-tieni eccezzjoni eccepixxa preliminarjament illi in kwantu l-azzjoni hija bbazata fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta t-talba tar-rikorrenti hija rrecevibbli fit-termini tal-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni stante li l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta kien fis-sehh qabel Marzu tal-1962 u ghaldaqstant din il-Ligi ma tistax tkun soggetta ghall-applikazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

Fuq l-istess binarju l-intimat Said fis-seba' eccezzjoni eccepixxa li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli minhabba li l-kirja mertu ta' dan il-kaz hija mharsa bil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta liema ligi dahlet fis-sehh fid-19 ta' Gunju, 1931 u dan skont ma jipprovdi l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.

Illi s-sub-artikolu 9 tal-Artikolu 47 tal-Kostituzzjoni jaqra kif isegwi:

> '(9) Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu) u li ma –

(a) iżżidx max-xorta ta' proprjetà li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba;

(b) iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjetà jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;

(ċ) tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjetà; jew

(d) tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (ċ) tal-artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni.'.

Illi minn qari ta' dan is-sub-artikolu, l-Qorti taqbel li l-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta gie promulgat ferm qabel is-sena 1962 w'ghalhekk iz-zewg eccezzjonijiet preliminari tal-intimat Avukat tal-Istat u tal-intimat Said huma gjustifikati. Ir-rikorrenti lanqas ma ndikaw wahda mill-emendi li gew promulgati tul is-snin li taqa' taht xi wiehed mill-paragrafi (a) sa (d) tas-sub-artikolu 9. Ghaldaqstant il-Qorti tqis li dawn l-eccezzjonijiet huma fondati u ser tghaddi sabiex tilqa' l-istess.

Illi dwar it-tielet (3) eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u t-tmien (8) eccezzjoni tal-intimat Said gialadarba rrizulta li l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta ma jistax ikun soggett ghall-applikazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, tqis li dawn allura huma sorvolati.

L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea:

Illi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi illi:

> 'Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi ipprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.
>
> Iżda d-dispożizzjonijiet ta' qabel ma għandhom bl-ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta' skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.'.

Illi dwar dan fid-decizjoni tal-Qorti Kostituzzjonali datata 31 ta' Jannar, 2014 fl-ismijiet **AIC Joseph Barbara et -vs- L-Onorevoli Prim'Ministru et** inghad illi:

> '...fejn si tratta minn ilmenti ta' vjolazzjoni ta' natura kontinwa tad-drittijiet ta' proprjeta` bhala rizultat tat-twettieq ta' ligijiet li jimponu arrangamenti lokatizji fuq is-sidien u li jipprovdu ghal ammont ta' kera allegatament inadegwat, gew ritenuti li jammontaw ghal mezz ta' kontroll mill-iStat fuq l-uzu tal-proprjeta u, inkwantu tali, jaqghu sabiex jigu kkunsidrati taht it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. Interferenza bhal din trid tkun kompatibbli mal-principji ta' (i) legalita` (lawfulness), (ii) ghan legittimu fl-interess generali, u (iii) bilanc gust.'.

Bl-istess mod, il-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem irriteniet diversi drabi illi:

> '*rent-control schemes and restrictions on the right to terminate a tenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1*'. (ara **Hutten-Czapska v. Poland** (GC), no. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, u **Bittó and Others v. Slovakia**, no.30255/09, § 101, 28 January 2014).'.

Illi dwar l-element tal-interess generali intqal minn din il-Qorti diversament presjeduta fid-decizjoni mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-11 ta' Mejju, 2017 fl-ismijiet **Josephine Azzopardi et -vs- L-Onorevoli Prim' Ministru et** illi:

> 'Illi huwa stabilit li biex indhil fit-tgawdija tas-sid jkun gustifikat fl-interess generali, irid jintwera li hemm utilita' konkreta ghal dak l-indhil, u mhux semplici ipotesi ta' bzonn jew aspirazzjoni. Minbarra dan, l-interess generali jew pubbliku ghandu jibqa' jsehh ghaz-zmien kollu tal-indhil fit-tgawdija tal-gid tal-persuna.'.

Illi fid-decizjoni **Joseph Brownrigg et -vs- Avukat tal-Istat et** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-15 ta' April, 2021 illi:

> 'It-terminu interess pubbliku jew generali ghandu interpretazzjoni pjuttost ampja, u l-awtoritajiet responsabbli ghandhom dikrezzjoni wiesgha f'dan il-kuntest li m'ghandhiex tigi mittiefsa mill-qrati sakemm ma jirrizultax li tkun irragonevoli.[1] Detto dan, din id-diskrezzjoni mhijiex

[1] A. Grgić *et al., The Right to Property under the European Convention of Human Rights* (CoE, 2017), 14.

wahda llimitata u l-ezercizzju taghha jrid dejjem ikun entro l-ezigenzi minimi mposti mill-Konvenzjoni.[2]'.

Fil-kaz tal-element tal-proporzjonalita', gie deciz fil-kawza fl-ismijiet **Sporrong and Lönnroth v. Sweden** (QEDB, 12/12/1984) illi sabiex interferenza fid-drittijiet sanciti permezz tal-Artikolu 2 tal-Ewwel Protokoll ma tkunx f'lezjoni tal-istess drittijiet, ghandu jirrizulta li l-interferenza li dwarha jkun qed isir l-ilment tkun zammet:

'[a] fair balance ... between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights. The search for this balance is inherent in the whole of the Convention and is also reflected in the structure of Article 1.'.

Dwar dan il-punt, gie deciz mill-Qorti Kostituzzjonali fid-decizjoni fl-ismijiet **Angela sive Gina Balzan -vs- L-Onorevoli Prim Ministru et** nhar is-7 ta' Dicembru, 2012 illi:

'Hekk kif il-Gvern ghandu dritt jespropria art fl-interess pubbliku, basta joffri kumpens gust ghal dak it-tehid, hekk ukoll jekk, fl-interess nazzjonali, ihoss li jrid jintervjeni fl-uzu li jsir minn proprjeta` ta' terzi, irid jara li c-cittadin privat ma jigix ippregjudikat, u li jinghata kumpens xieraq ghall-uzu impost. L-aspett socjali ta' ligi trid tigi evalwata mill-Gvern, u sta ghall-Gvern jara li ligi, applikabbli ergo omnes, twassal ghal-konsegwenzi mixtieqa, pero`, fejn se jigu aggevolati klassi ta' persuni f'sitwazzjoni partikolari, il-Gvern irid jara Ii ma tbatix klassi ohra ta' cittadin, u hawn il-htiega ta' bilanc gust.

---

[2] **AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim'Ministru et** (Kost, 31/01/2014).

Jinkombi fuq il-Gvern li joħloq mekkanizmu li f'kull każ iwassal għal bilanċ ġust, u għall-fini ta' dan il-każ, din il-Qorti tara li l-Gvern ma pprovdix għas-sitwazzjoni fejn il-kumpens ikun baxx wisq...'.

Illi l-isproporzjon o meno ta' miżura għandha pero' tiġi eżaminata f'kull każ skont ir-riżultanzi fattwali tiegħu.

Illi fil-kaz odjern, fl-atti gie stabilit il-valur lokatizzju fis-suq miftuh tal-fond mertu tal-kawza odjerna billi fil-mori gie nominat l-Perit Tekniku Joseph Grech. Illi meta jsir paragun bejn il-kera percepita mir-rikorrenti u dik stabilita' mill-Perit Tekniku bhala valur lokatizju fuq is-suq miftuh, tirrizulta evidenti diskrepanza sostanzjali nonostante l-valur mhux daqstant gholi tal-proprjeta'. Jekk tinghata harsa lejn is-sena 1994 il-kera percepibbli annwali mill-antekawza tar-rikorrenti mill-atti jirrizulta li kienet dik ta' tlett mitt lira tal-munita l-antika (Lm300) ekwivalenti ghas-somma ta' sitt mija tmienja u disghin Ewro u wiehed u tmenin centezmu (€698.81) filwaqt li l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh kien ferm oghla u cioe' dak ta' disa' mija hamsa u sebghin Ewro (€975). Bl-istess mod il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh fis-sena 2020 kien dak ta' hames 'telef tmien mija u hamsin Ewro (€5,850) filwaqt li l-kera annwali percepibbli mir-rikorrenti mill-atti ma jirrizultax bi precizazzjoni kemm kien ghalkemm il-Qorti tifhem li l-ammont kien dak ta' sitt mija tmienja u disghin Ewro u wiehed u tmenin centezmu (€698.81) mizjud b'awment minimu. Ghalhekk il-Qorti ser tqis dan l-ammont indikat bhala dak li kienu jircievu r-rikorrenti fis-sena 2020. Fi kwalunkwe kaz hi l-fehma ta' din il-Qorti li d-diskrepanza li tirrizulta hija wahda ferm sproporzjonata u ma tohloqx bilanc gust bejn l-ghan tal-mizura u d-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti sanciti bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Illi dwar l-emendi ntrodotti permezz tal-Att X tal-2009, u b'mod partikolari l-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili gie wkoll ritenut fid-decizjoni kwotata aktar il-quddiem fl-ismijiet **Joseph Brownrigg et -vs- Avukat tal-Istat et** illi:

> 'Fir-rigward tal-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009, u b'mod partikolari l-artikolu 1531C tal-Kodici Civili, il-Qorti tosserva illi diga jinsab ritenut fil-gurisprudenza illi dawn l-emendi tejbu verament ftit il-posizzjoni tas-sidien b'mod li ma jistax jinghad li gabu fit-tmiem il-ksur tal-jeddijiet fondamentali li s-sidien kienu qed isofru. Dan b'mod partikolari ikkonsidrat illi l-fatt li l-kera toghla kull tliet snin skont id-dettami tal-Artikolu 1531C tal-istess Kodici ftit li xejn ittaffi mid-diskrepanza qawwija li tezisti bejn il-kirja attwali offerta u dik li tkun dovuta fis-suq mhux kontrollat.[3] Inoltre, kif intqal fis-sentenza fl-ismijiet **Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et** (Kost 27/03/2015):
>
> > "Lanqas l-emendi ghall-Kodici Civili li sehhew bl-Att tas-sena 2009 ma jistghu jitqiesu bhala li jaghtu rimedju effettiv ghall-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm ghax tezisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-artikolu 1531C u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq hieles, kif ukoll ghax iddisposizzjonijiet tal-artikolu 1531, fic-cirkostanzi tal-kaz, jaghmlu remota l-possibilita` li dawn jipprendu l-pussess tal-fond taghhom."
>
> Din il-Qorti ghalhekk hija tal-fehma li dawn l-emendi ghall-Kodici Civili ma jistghux ikunu ta' konfort ghas-sitwazzjoni tar-rikorrent in kwantu ilu jissubixxi lezjoni tad-dritt

[3] **Anthony Aquilina v. Malta** (QEDB, 11/12/2014); **Joseph Falzon vs Avukat Generali** (Kost., 28/04/2017) **Catherine Tabone pro et noe vs L-Avukat Generali et** (PA, 28/05/2019).

fundamentali tieghu u baqa' kostrett li jircievi kera baxxa revedibbili abbazi tar-restrizzjonijiet imposti.

Illi l-Qorti tqis ukoll li r-restrizzjonijiet taht il-Kap. 69 jikkostitwixxu wkoll ndhil fid-dritt konvenzjonali tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta` tieghu stante li permezz taghhom nholqot "*forced landlord-tenant relationship*" ghal zmien indefinit, b'mod li r-rikorrent sofra minn deprivazzjoni tal-proprjeta` tieghu, stante li legalment ma setax jiehu lura l-proprjeta' hlief taht certi kondizzjonijiet. Illi kif sostniet il-Qorti ta' Strasburgu fil-kaz **Cassar vs Malta**, (App. 50570/13):

> "*The Court observes that in the present case the lease was subject to renewal by operation of law and the applicants had no possibility to evict the tenant on the basis of any of the limited grounds provided for by law. Indeed, any such request before the RRB, in the circumstances obtaining in their case, would have been unsuccessful.*"'.

Illi in vista tal-insenjamenti kollha suesposti l-Qorti tqis li r-rikorrenti effettivament u certament sa qabel ma gie ntrodott l-Att XXIV tal-2021 garrbu ksur tal-jedd fundamentali taghhom sancit bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea b'dana li l-ilment taghhom dwar ksur tad-dritt fundamentali taghhom huwa gjustifikat.

<u>Rimedji:</u>

Illi r-rikorrenti, oltre t-talba ghal dikjarazzjoni ta' lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom, qed jitolbu li jinghataw kumpens/danni li ghandhom jithallsu lilhom mill-intimat Avukat tal-Istat.

<u>Kumpens:</u>

Illi dwar il-kumpens dovut lir-rikorrenti l-Qorti ser tiehu wkoll kont tal-insenjamenti tal-Qorti ta' Strasburgu fejn gie dikjarat li tali kumpens m'ghandux jigi kkunsidrat bhala hlas ta' danni civili. Infatti fil-kawza fl-ismijiet **Herbert Brincat et -vs- Avukat Generali et** deciza fis-27 ta' Gunju, 2019, il-Prim'Awla tal-Qorti Civili rriteniet illi:

> '... l-kumpens misthoqq lill-persuna wara li jkun instab li din garrbet ksur ta` xi jedd fundamentali taghha ma huwiex l-istess bhal-likwidazzjoni u hlas ta` danni civili mgarrba. Huma minnu li Qorti Kostituzzjonali tista' taghti bhala rimedju kemm danni pekunarji kif ukoll danni non-pekunarji, izda din il-Qorti tissenjala li l-kumpens pekunjarju li jinghata f'proceduri bhal dawn ma ghandux ikun ekwivalenti ghal danni civili ai termini tal-Artikolu 1031 et seq. tal-Kodici Civili. Id-danni pretizi huma marbuta mat-talba ghal dikjarazzjoni ta' lezjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop socjali u l-interess generali tal-ligi.'.

F'dan l-istadju l-Qorti taghmel referenza partikolari ghas-sentenza deciza recentement mill-Qorti Kostituzzjonali fil-25 ta' Jannar, 2023 fl-ismijiet **Paolino sive Lino Agius et -vs- L-Avukat tal-Istat et** bir-rikors numru 246/19/1 li ghamlet referenza ghad-decizjoni **Cauchi -vs- Malta** deciza mill-Qorti Ewropea deciza fil-25 ta' Marzu, 2021. Il-Qorti tqis li l-istess principji enuncjati u r-ragunament applikat f'dak il-kaz ghandu japplika wkoll ghall-kaz odjern:

> '20. Għalhekk skont l-istima tal-perit tekniku, it-total tal-kera li sid il-kera seta' jirċievi fis-suq miftuħ kien:

- 30/4/1987 sa Frar 1999 ċirka = €23,047

  u nofs dak l-ammont hu €11,523[4]

- 27/3/2015 sal-1/6/2021 ċirka = €44,970

  Total.......................................€56,493.

21. Meta tapplika l-linji gwida tas-sentenza tal-QEDB fil-każ Cauchi v. Malta,[5] irid jitnaqqas 30% (minħabba l-għan soċjali) = €39,545 u imbagħad 20% (minħabba l-inċertezza jekk il-fond kienx ikun mikri għall-perjodu kollu rilevanti) = €31,636.

22. Ir-rikorrenti ddikjaraw li l-kera kienet €163.06 fis-sena. Għalhekk fil-perjodu rilevanti 30 ta' April 1987 sal-bidu ta' Frar 1999 il-kera li kienu intitolati għaliha kienet ta' ċirka €2,000, minn liema somma jrid jonqos in- nofs peress li kif spjegat nofs il-qligħ kien jappartjeni lill-mara tat-testatur. Qalu li fl-2013 sal-2015 żdiedet għal €197.58 fis-sena, bejn l-2016 u l- 2018 awmentat għal €203.14, u fl-2019 reġgħet żdiedet għal €209.64. Għalhekk fit-tieni perjodu bejn is-27 ta' Mejju 2015 sal-1 ta' Gunju 2021, il-kera kienet ċirka €1,311. Total ta' €2,311. Meta tnaqqas €31,636 - €2,311 jibqa' bilanċ ta' €29,325.'.

Illi fil-kaz odjern jirrizulta li l-inkwilin Said kien ilu jgawdi l-fond

---

[4] Skont il-perit tekniku l-kera fl-1987 sa 1990 = €1,600 fis-sena; 1991 sa 1995 = €2,000 fis- sena; 1996 sa 1999 = €2,329 fis-sena; 2015 = €5,400 fis-sena; 2016 sa 2019 = €6,720 u 2020 = €9,600 fis-sena.

[5] Applikazzjoni numru 14013/19 tal-25 ta' Marzu 2021.

mis-sena 1994 u ghadu jgawdi l-fond sallum.

Il-Qorti, wara li fliet id-decizjonijiet kollha in materja nkluz dawk kwotati f'din l-istess decizjoni u fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-partijiet tasal ghas-segwenti likwidazzjoni ta' danni pekunjarji:

Fl-ewwel lok il-Qorti tqis li ghandu jittiehed in konsiderazzjoni l-perijodu mis-sena 1994 sa April 2021 cioe' meta dahlu fis-sehh l-emendi tal-2021 w'ghalhekk provdew aktar rimedji lir-rikorrenti li qabel ma kinux jezistu.

L-intimat Avukat tal-Istat fl-ewwel eccezzjoni preliminari tieghu ukoll eccepixxa li r-rikorrenti ma jistawx jilmentaw dwar perijodi qabel ma huma saru sidien tal-proprjeta' inkwistjoni u cioe' qabel l-2016. Il-Qorti assolutament ma taqbilx ma' dak eccepit mill-intimat Avukat tal-Istat u ssib konfort f'dak deciz mill-Qorti Kostituzzjonali fid-decizjoni moghtija fis-26 ta' Mejju, 2021 fl-ismijiet **Carmel sive Charles Sammut et -vs- Maria Stella Dimech et** fejn irriteniet illi ghalkemm il-proprjeta' ghaddiet f'idejn l-ahwa Sammut wara l-mewt ta' missierhom ma jfissirx li ghandhom jedd ghall-kumpens minn dakinhar biss.

Il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq miftuh matul is-snin imsemmija, kif stmat mill-Perit Tekniku Joseph Grech jammonta komplessivament ghal dak ta' tmienja u sittin elf sitt mija u disghin Ewro (€68,690). Fil-premessi r-rikorrenti jghidu li huma kienu jircievu l-ammont ta' sitt mija tmienja u disghin Ewro u tnejn u tmenin centezmu (€698.82) fis-sena liema rata setghet tizdied bl-awmenti. Madanakollu ma ndikawx dan l-ammont bl-awmenti kemm kienu. Dan ifisser li r-rikorrenti rcevew is-somma ta' dsatax il-elf mija u wiehed u tmenin centezmu (€19,100.81). Ghalhekk l-ammont dovut lir-rikorrenti huwa dak ta':

€68,690 - €19,100.81 = €49,589.19

Il-Qorti tqis li, in linea mal-gurisprudenza suesposta, ghandha titnaqqas somma ulterjuri ekwivalenti ghal 30% u wkoll persentagg ulterjuri ta' 20% stante li kif inghad fil-gurisprudenza suesposta ghandu jigi tenut kont li mhux necessarjament il-proprjeta' in kwistjoni kienet ser tinkera tul il-perjodu kollu li kieku kienet libera sabiex tinkera:

€49,589.19 – 30%= €34,712.43 – 20% = €27,769.94

Ammont ta' kumpens dovut: sebgha u ghoxrin elf sebgha mija disgha u sittin Ewro u erbgha u disghin centezmu (€27,769.94).

In kwantu ghad-danni non pekunjarji l-Qorti tqis li d-diskrezzjoni dwar il-*quantum* tal-kumpens moghti tibqa dejjem f'idejn il-Qrati taghna. Il-Qorti rat ukoll id-decizjoni fl-ismijiet **Henry Deguara Caruana Gatt et -vs- Avukat Generali et** deciza mill-Qorti tal-Appell fit-23 ta' Novembru, 2020 fejn il-Qorti qieset li l-ammont ta' €500 ghal kull sena illi l-parti li tkun sofriet ksur tad-drittijiet fondamentali taghha hija korretta bhala kumpens ikkunsidrat li ssegwi l-prassi tal-Qrati Maltin u l-Qrati Ewropea fuq dan il-punt. Ghaldaqstant in vista tal-konsiderazzjonijiet suesposti u wkoll in vista li fil-kaz citat is-somma likwidata bhala danni kienet ferm aktar ghola minn dik odjerna l-Qorti tqis li kumpens ghal danni mhux pekunjarji ta' erbat'elef Ewro (€4,000) huwa wiehed idoneu u gust fic-cirkustanzi.

Decizjoni:

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti taqta' w'tiddeciedi dan ir-rikors kostituzzjonali bil-mod kif isegwi:

1. Tilqa' t-tieni eccezzjoni preliminari tal-intimat Avukat tal-Istat u s-seba' eccezzjoni tal-intimat Said u tiddikjara l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta bhala mhux

applikabbli filwaqt li tiddikjara t-tielet eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u t-tmien eccezzjoni tal-intimat Said bhala sorvolati;

2. Tichad l-eccezzjonijiet kollha rimanenti sollevati mill-intimati safejn dawn huma nkompatibbli ma' dak hawn deciz;

3. Tilqa' limitatament l-ewwel talba u tiddikjara illi ghar-ragunijiet fuq spjegati l-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, l-emendi tal-Att X tal-2009, u senjatament l-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16, jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Artikolu 1 tal-Protokol nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja u tichadha fil-parti relatata mal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

4. Tichad it-tieni talba ghar-ragunijiet suesposti;

5. Tilqa' t-tielet u s-sitt talba u ser tghaddi sabiex taghti r-rimedji li jsegwi;

6. Tilqa' limitatament ir-raba' talba u tiddikjara illi b'konsegwenza tat-talbiet precedenti, l-intimat Albert Said ma jistax jistrieh izjed fuq id-dispozizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2019 u tal-Artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta biex jissokta fil-kirja;

7. Tilqa' l-hames talba u tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-Istat responsabbli ghad-danni sofferti mir-rikorrenti minhabba t-telf ta' kontroll, uzu u t-tgawdija tal-proprjeta' *de quo*, u l-kumpens dovut lilhom, u tillikwida l-kumpens dovut lilhom, konsistenti f'danni pekunjarji u non pekunjarji

li ghandhom jithallsu lir-rikorrrenti fl-ammont kumplessiv ta′ wiehed u tletin elf sebgha mija disgha u sittin Ewro u erbgha u disghin centezmu (€31,769.94) u tordna lill-Avukat tal-Istat ihallas din is-somma hekk likwidata.

Bl-ispejjez kollha ghandhom jigu sopportati mill-Avukat tal-Istat intimat.

Il-Qorti tordna wkoll lir-Registratur Qrati Civili u Tribunali sabiex f′kaz li din is-sentenza tghaddi in gudikat, jibghat kopja ta′ din is-sentenza lill-Ispeaker tal-Kamra tad-Deputati kif ighid u jrid l-Artikolu 242 tal-Kodici ta′ Organizazzjoni u Procedura Civili Kap. 12 tal-Ligijiet ta′ Malta.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
28 ta′ Gunju, 2023

Cora Catania
Deputat Registratur
28 ta′ Gunju, 2023